



Pruszcz Gdański, dnia 08 czerwca 2020 r.

PR.6734.6.18.2019

Pan Adam Bodo
Radny Rady Miasta w Pruszczu Gdańskim

- dot. złożonej na piśmie do Burmistrza Pruszcza Gdańskiego za pośrednictwem Przewodniczącej Rady Miasta w Pruszczu Gdańskim interpelacji z dnia 22.05.2020 r. – wpłynęła do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 25.05.2020 r.

Przedmiot interpelacji:

- planowana inwestycja na działce nr 48/25, obręb 0016 przez Inwestora ACTIVA AP Sp. z o. o. Sp. K – na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Pytanie:

- czy dokumenty przedstawione przez dewelopera spełniają wszystkie cechy formalne opisane w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 219), w szczególności w zakresie wykazania wykorzystania działki nr 48/25, obręb 0016 na cele mieszkaniowe oraz uzyskania stosownych pozwoleń wodnoprawnych.

Dnia 17.12.2019 r. wpłynął do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański wniosek z dnia 16.12.2019 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Dąbrowskiego w Pruszczu Gdańskim na dz. nr 48/25, obręb 0016 – na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 219), który następnie został zmodyfikowany przez Inwestora (ACTIVA AP Sp. z o. o. Sp. K.) dnia 17.02.2020 r. oraz dnia 05.05.2020 r. (wpłynął dnia 06.05.2020 r.).

Teren objęty planowaną inwestycją obejmuje obszar 4.220 m². Inwestor planuje zrealizować na tym terenie inwestycję mieszkaniową wielorodzinną.

Na wstępie wskazać należy, że przepisy ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej specustawy mieszkaniowej) przewidują ograniczenia i możliwości lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenach chronionych przed lokalizowaniem oraz zabudową, a także zasadę realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odnosząc się do pytania, czy oświadczenia przedstawione przez Inwestora we wniosku są wystarczające do zastosowania art. 5 ust. 4 specustawy mieszkaniowej należy wskazać, że art. 7 ust 7 specustawy wśród wymogów formalnych wniosku nie wymienia wprost obowiązku wykazania, że inwestycja mieszkaniowa spełnia przesłanki z art. 5 ust. 4 specustawy mieszkaniowej. Nie ulega jednak wątpliwości, że obowiązek wykazania, że teren był w przeszłości wykorzystywany na cele wojskowe spoczywa na Inwestorze, bo to Inwestor ma interes prawny w podjęciu uchwały lokalizacyjnej.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Dla terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Wschód” przyjęty uchwałą Nr XXIII/230/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Nr 120, poz. 2092 z dnia 4 października 2004 r.), w którym teren inwestycji jest przeznaczony na cele zabudowy usługowej (różne funkcje usługowe z dominacją oświaty, administracji i kultury w tym kultu religijnego) - oznaczony symbolem U.

Jest ona zatem realizowana niezależnie od ustaleń obowiązującego na tym terenie planu miejscowego.

Planowana inwestycja jest również sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański.

Zgodnie z obowiązującym Studium teren oznaczony jest symbolem UO – tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty, sportu, kultury i zdrowia.

Warunek niesprzeczności ze Studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub pod usługi pocztowe, a obecnie ww. funkcje nie są na tych terenach realizowane – art. 5 ust. 4 przedmiotowej ustawy.

Na etapie postępowania dotyczącego weryfikacji/kontroli wniosku, który wpłynął do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański dnia 17.12.2019 r. pod kątem wymogów formalnych - wskazanych w specustawie mieszkaniowej ustalono, że wniosek i przedstawione dokumenty spełniają ww. wymogi.

Należy zwrócić uwagę, że za treść merytoryczną wniosku odpowiada Inwestor.

Ze względu na to, że przesłanki znajdujące się w art. 5 ust. 4 specustawy mieszkaniowej mają charakter wyjątkowo nieostry (są bardzo nieprecyzyjne, stanowią źródło rozbieżnych interpretacji i dużych wątpliwości, które zapewne zostaną rozwiane dopiero w drodze ukształtowania się linii orzeczniczej), ponieważ Ustawodawca nie wskazał wyraźnie jakie dowody świadczą o tym, że „teren był w przeszłości wykorzystywany na cele wojskowe” uznano, iż dołączone do wniosku:

- oświadczenie z dnia 21 maja 2019 r., z którego wynika jednoznacznie, że teren działki nr 48/25 wchodził w skład kompleksu wojskowego nr 1592 (dokument sporządzony przez uprawniony do tego organ),

- oświadczenie z dnia 26 września 2019 r., że w latach 1990 – 1996 rotacyjnie był wykorzystywany jako teren magazynów środków trwałych służb zaopatrzenia i techniki (oświadczenie osoby prywatnej - byłego dowódcy Jednostki Wojskowej 1300 oraz garnizonu Pruszcz Gdański) świadczą o jego kompletności.

Kierując do uzgodnienia/zaopiniowana zmodyfikowany przez Inwestora wniosek z dnia 05.05.2020 r. wraz z dokumentacją sprawy, wystąpiono m.in. do Ministerstwa Obrony Narodowej, Departamentu Infrastruktury, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku, do Agencji Mienia Wojskowego, Oddział Regionalny w Gdyni, do 49. Bazy Lotniczej w Pruszczu Gdańskim Jednostki Wojskowej 1300 oraz do Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Gdyni z prośbą o jednoznaczne potwierdzenie/wykazanie, jak teren dz. nr 48/25, obręb 0016 w Pruszczu Gdańskim był faktycznie wykorzystywany w przeszłości i czy był to teren wojskowy.

Dnia 02 czerwca 2020 r. do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański wpłynęło pismo Ministerstwa Obrony Narodowej, Departamentu Infrastruktury – organu opiniującego wniosek na mocy specustawy mieszkaniowej, w którym potwierdzono, że nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 48/25 w obrębie 0016, faktycznie wchodziła w skład kompleksu nieruchomości wojskowych nr 1592 w Pruszczu Gdańskim. Ponadto, że jako teren wojskowy działka była wykorzystywana na potrzeby obronności państwa.

Dla zobrazowania wątpliwości interpretacyjnych dotyczących omawianego przepisu przedstawiam fragment opinii, o udzielenie której wystąpiono do Wydawcy Publikacji Prawniczych Wolters Kluwer:

„ ...Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Przytoczony powyżej przepis wprowadza wątpliwości w zakresie interpretacji. Ustawodawca nie wskazał, kto ma to oceniać, czy tereny były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe lub usług pocztowych. Skoro te tereny miały być tak wykorzystywane, to nie musiały być w ten sposób oznaczone w katastrze nieruchomości. Sposób wykorzystywanie nie musiał wynikać z obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pod uwagę powinien być brany tylko faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości. Kontrowersyjne jest również użycie słowa "obecnie". Nie można stwierdzić, czy chodzi w tym przepisie o dzień wejścia w życie specustawy mieszkaniowej czy dzień złożenia wniosku o wydanie uchwały lokalizacyjnej.

Niestety nie jest jednoznaczne, jakimi dowodami inwestor winien wykazać fakt wykorzystywania w przeszłości terenu na cele wojskowe. Teren, o którym mowa w tym przepisie, nie musi być w chwili obecnej oznaczony w studium jako wojskowy, żeby inwestor mógł skorzystać z udogodnień przewidzianych w tym przepisie. Aktualny dorobek orzecznictwa w tym zakresie jest niewielki, zatem w mojej ocenie fakt, że teren wchodził w przeszłości w skład kompleksu wojskowego, na chwilę obecną wystarcza do uznania, że inwestor spełnia warunek, by Rada Miasta podjęła uchwałę o lokalizacji inwestycji”.

Odnosnie Pana uwagi w sprawie oświadczenia Pana Zbigniewa Nawrockiego tj. – braku potwierdzenia, że załączone do wniosku oświadczenie podpisała osoba, która faktycznie sprawowała funkcję dowódcy jednostki wojskowej w Pruszczu Gdańskim, należy podkreślić, że zarówno w procedurze karnej, cywilnej jak i administracyjnej fakty powszechnie znane oraz fakty znane organowi z urzędu nie wymagają dowodu. W przypadku specustawy mieszkaniowej nie stosuje się przepisów kodeksu postępowania administracyjnego ale jest oczywiste, że powyższa zasada obowiązuje również w tym przypadku. Faktem notoryjnym jest, że pan Zbigniew Nawrocki był dowódcą jednostki, dlatego też kwestia ta nie wymaga udowadniania. Oświadczenie p. Nawrockiego stanowi jednostronne oświadczenie wiedzy – dokument prywatny, który sugeruje sposób wykorzystania terenu. Dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Moc dowodowa dokumentu prywatnego ocenia się na zasadzie swobodnej oceny dowodów. Teza, iż dokument prywatny nie stanowi żadnego dowodu w sprawie, nie będzie uprawniona.

W sprawie zgody na lokalizację inwestycji mieszkaniowej na terenach podlegających ochronie – w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy zaznaczyć, że:

zgodnie z art. 5 ust. 1 specustawy mieszkaniowej inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących, nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, dlatego też zastosowanie znajdują tu przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

Na etapie wniosku Inwestor przedstawił pismo Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej z dnia 8.08.2019 r. – wstępnie

pozytywnie opiniujące lokalizację inwestycji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (pod warunkiem przestrzegania wskazanych w piśmie wytycznych), tut. organ otrzymał również do wiadomości pismo z dnia 12 grudnia 2019 r. znak pisma: GD.RPP.430.75.1.2019.BPL (pismo w aktach sprawy) od ww. instytucji wskazujące, że Inwestor po uzyskaniu uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, zobowiązany będzie do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego (zgody wodnoprawnej), o którym mowa w art. 390 ust. 1 Prawa wodnego na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych i ewentualnie również na gromadzenie na tych obszarach ścieków lub innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody. Organem właściwym do wydania tego pozwolenia wodnoprawnego, według obecnego stanu prawnego jest właściwy dyrektor zarządu zlewni Wód Polskich. Decyzja ta będzie określała wymagania dla obiektów budowlanych i dołączona zostanie do wniosku o uzyskanie pozwolenia na budowę.

Stanowisko właściwego w sprawie organu uznano za wystarczające do potwierdzenia kompletności złożonego przez Inwestora wniosku.

Z przepisu art. 7 ust. 12 pkt 3 i pkt 5 specustawy mieszkaniowej wynika, że po uzyskaniu od wójta (burmistrza, prezydenta miasta) powiadomienia o możliwości przedstawienia opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, właściwy dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie opiniuje wniosek w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych niezależnie od ich lokalizacji, natomiast właściwy organ Zarządu Zlewni Wód Polskich, opiniuje wniosek w odniesieniu, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z siedzibą w Bydgoszczy z dnia 9 marca 2020 r. sygn. akt II SA/Bd 1119/19. Procedując zgodnie z ww. orzeczeniem Sądu, można stwierdzić, że skoro Inwestor we wniosku wypowiedział się zarówno odnośnie kwestii wskazanej w art. 5 ust. 1 specustawy mieszkaniowej, jak też wskazanej w art. 5 ust. 4 ustawy – to wniosek spełniał wymogi formalne. Nie było zatem podstaw, aby zgodnie z art. 7 ust. 9 specustawy mieszkaniowej wzywać Inwestora do usunięcia braków formalnych wniosku w tym zakresie.

Na zakończenie dodać należy, że procedura związana z podejmowaniem uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest procedurą odrębną od postępowania administracyjnego w indywidualnej sprawie. Podejmowanie przedmiotowej uchwały, podobnie jak w przypadku uchwalania przez radę gminy aktów planistycznych - na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonywane jest według trybu przewidzianego dla tego typu aktu, określonego w specustawie mieszkaniowej, a nie według procedury administracyjnej. Tryb postępowania z wnioskiem i podejmowania uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie podlega regulacji przepisów kodeksu postępowania administracyjnego, lecz specustawy mieszkaniowej, co podkreślił nadto ustawodawca wprost w art. 14 tej ustawy.

BURMISTRZ


Janusz Wróbel

„Administratorem danych jest Burmistrz Pruszcza Gdańskiego, który powołał Inspektora Ochrony Danych (kontakt: iod@pruszcz-gdanski.pl). Podstawą przetwarzania danych są kompetencje gminy wynikające z ustawy o samorządzie gminnym, a cel przetwarzania danych nie wykracza poza te kompetencje. Jeśli przepisy prawa zezwalają lub nakazują dane będą udostępnione odbiorcy. Dane przechowywane będą przez okres niezbędny do realizacji celu dla którego zostały zebrane. Osoba, której dane dotyczą może wnieść skargę do organu nadzoru, wnieść sprzeciw wobec przetwarzania, żądać dostępu do danych, ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania, cofnąć zgodę na przetwarzanie, gdy podstawą przetwarzania danych była zgoda. Obowiązek podania danych może wynikać wyłącznie z wymagań ustawowych chyba, że jest warunkiem zawarcia umowy.”